

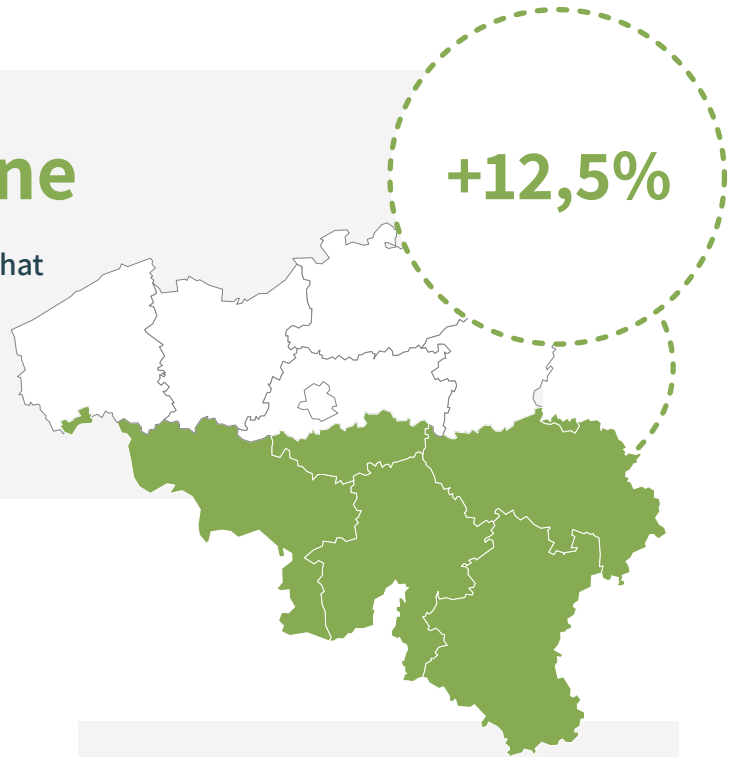
# ACHETER UN BIEN

## DROITS D'ENREGISTREMENT :

### En Région wallonne

Les droits d'enregistrement applicables à l'achat d'un bien immobilier s'élèvent à

# +12,5%



#### Qu'est-ce que les droits d'enregistrement ?

Les droits d'enregistrement sont un impôt perçu par l'Etat lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit.

#### Sur quoi sont-ils calculés ?

Ils sont calculés sur base du prix de vente + charges (base minimale = la valeur de l'immeuble).

#### Quand faut-il payer ces droits ?

En général, ces droits sont payés au notaire au moment de la signature de l'acte authentique, lequel interviendra dans un délai maximum de 4 mois à dater du compromis de vente.

#### L'abattement fiscal pour les habitations :

- Pour les biens de moins de 350.000 €, l'abattement est de 40.000 €.
- Les biens compris entre 350.000 et 500.000 € bénéficient d'un abattement dégressif qui est calculé au moyen de la formule suivante :  $40.000 \text{ €} - ((20.000 \times (\text{base imposable} - 350.000)) / 150.000)$ .
- Tandis que les biens de plus de 500.000 €, un abattement de 20.000 €.

**En résumé : plus le bien sera cher, plus l'abattement sera faible.**

#### Réductions et abattements à certaines conditions :

- > Abattement de 40.000 € pour les biens de moins de 350.000 €  
= économie d'impôts de 5.000 €
- > Taux réduit de 6% (ou 5%) en cas d'habitation modeste



## Abattement : à quelles conditions ?

- Le bien que vous achetez doit être situé en **Région wallonne**.
- Les acquéreurs doivent être des **personnes physiques** (l'abattement ne s'applique pas aux sociétés).
- Le bien doit être affecté ou destiné à **l'habitation**.
- L'acquisition doit porter sur **la totalité en pleine propriété** (et non pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble, de l'usufruit ou de la nue-propriété).
- **Interdiction de posséder**, à la date de l'acte authentique de vente, **la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné**, totalement ou partiellement, **à l'habitation**, que ce soit en Belgique ou à l'étranger.



- **L'habitation doit être affectée à la résidence principale dans les 3 ans** suivant l'enregistrement de l'acquisition (dans les 5 ans pour les terrains à bâtir, les habitations en construction ou sur plan).
- **Obligation de maintenir sa résidence principale dans ce bien acquis durant une période de trois ans** de façon ininterrompue (ce délai commence à courir à partir de la date de l'inscription dans les registres de la population ou du registre des étrangers).

## Taux réduit (5% ou 6%) en cas d'habitation modeste : à quelles conditions ?

- Acquisition d'une **habitation modeste** = habitation dont le revenu cadastral ne dépasse pas **745€** (ce plafond augmente en fonction du nombre d'enfants à charge).
- Acquéreur = **personne physique**.
- Acquisition en **pleine propriété de la totalité du bien**.
- Au moment de l'achat, **ne posséder aucun autre droit sur un bien immobilier**, ni son conjoint ou cohabitant légal.
- Rester **domicilié dans le bien acquis pendant 3 ans** sans interruption.

Un taux réduit de **6%** s'applique sur un **plafond** situé aux environs de **203.000 €** si l'immeuble se trouve dans une **zone de pression immobilière** et aux environs de **190.000 €** dans **les autres cas** (ces plafonds sont indexés chaque année). Le reste du montant de l'achat est soumis au taux normal de 12,5%. Plus d'infos sur [notaire.be](http://notaire.be).

Ce taux sera de **5%** si un **prêt hypothécaire social** intervient (= Accesspack accordé par la Société wallonne du Crédit social ou par le Fonds du Logement, en vue de financer l'achat ou la construction de votre habitation). Plus d'infos sur [www.swcs.be](http://www.swcs.be) et sur [www.flw.be](http://www.flw.be).

Pour connaître toutes les conditions légales applicables aux abattements et taux réduits éventuellement applicables dans votre cas, consultez une étude notariale.